



# FORMATION PROFESSIONNELLE DU BARREAU DU QUÉBEC

## CAHIER D'EXAMEN

### CIVIL II

#### EXAMEN DE REPRISE

Le 23 mai 2002

- 1) L'examen du secteur CIVIL II a pour but de vérifier le degré d'atteinte de l'un ou l'autre des objectifs terminaux décrits dans le document « Préambule CIVIL II ».
- 2) Le temps alloué est d'une durée maximale de quatre heures. Vous êtes entièrement responsable de la gestion de votre temps.
- 3) L'examen comporte des questions relatives aux secteurs :
  - Civil II
  - Rédaction
- 4) Les questions totalisent 100 points. Vous devez obtenir 60 % ou plus pour réussir l'examen.
- 5) Vous pouvez utiliser toute la documentation écrite que vous jugez utile.
- 6) Aux fins de photocopie, nous vous demandons de remplir votre cahier de réponses avec un **crayon à encre noire**.
- 7) **Vous êtes tenu d'écrire lisiblement sous peine de voir votre examen non corrigé.**
- 8) Veuillez vous assurer que votre cahier d'examen comprend **13** pages (incluant la présente) et que votre cahier de réponses en comprend **7**.

**NOTA :** Tenez pour acquis que le *Code civil du Québec* et les Titres II et III de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57 s'appliquent. Vous ne devez pas tenir compte des dispositions transitoires sauf celles relatives à la publicité des droits.

**DOSSIER 1 (40 POINTS)**

Vous êtes stagiaire pour M<sup>e</sup> Jocelyn Lavigne. Celui-ci vous remet les notes suivantes prises lors d'une entrevue avec Gilles Guimond, directeur du service des réclamations de *Assurex inc.*, sa cliente.

**NOTES DE L'ENTREVUE DU 17 MAI 2002  
AVEC GILLES GUIMOND**

- *Assurex inc.* : compagnie d'assurances.
- *Info-Serveur inc.* (« *Info* ») : entreprise spécialisée dans l'hébergement de serveurs de réseaux informatiques.
- 2 mars 01 : délivrance d'une police d'assurance n<sup>o</sup> AX277248 en faveur de *Info*.
- Durée de la police : 2 mars 01 au 1<sup>er</sup> mars 02.
- Police couvre tous dommages pouvant survenir à l'immeuble situé à St-Jean, abritant le siège et l'unique place d'affaires de *Info*, jusqu'à concurrence de 250 000 \$.
- Police couvre également tous dommages aux équipements de *Info*, jusqu'à concurrence de 500 000 \$.
- Police ne comporte aucun droit à une indemnité pour pertes de revenu de *Info* et pertes de clientèle découlant de l'impossibilité d'utiliser le matériel informatique.
- Prime annuelle : 7 582,77 \$
- Franchise prévue à la police : 5 000 \$ / sinistre.
- 12 sept. 01, vers 13 h : incendie se déclare dans immeuble de *Info*.
- Intervention des pompiers de St-Jean qui maîtrisent rapidement début d'incendie.
- Enquête démontre que incendie résulte d'une faute dans exécution des travaux de réparation du système électrique.
- Travaux exécutés matinée 12 sept. 01 par *Viau Électrique inc.* (« *Viau* »).
- Incendie endommage système de communication interne de *Info* qui permet transmission de données entre serveurs et utilisateurs des réseaux.
- Principal client de *Info* : chaîne nationale de pharmacies, *Groupe pharmaceutique T.D.R. inc.* (« *TDR* »).
- Clients de *Info* privés de leurs réseaux informatiques pendant 48 heures.

- 13 sept. 01 : *Assurex inc.* informée du sinistre par le courtier de *Info, Agence Iberville inc.* (« Agence »).
- 30 oct. 01 : réception par *Assurex inc.* de la preuve de perte de *Info* qui totalise 77 500 \$.
- Détails de la réclamation :
  - 27 500 \$ pour réparation de bâtisse et équipements endommagés;
  - 50 000 \$ pour pertes de revenu et indemnités versées par *Info* à ses clients pour interruption de services.
- Après examen de réclamation, *Assurex inc.* nie couverture pour partie de somme réclamée, soit 50 000 \$ pour pertes de revenu et indemnités parce que non couvertes par la police d'assurance.
- 15 fév. 02 : après de longues négociations, *Assurex inc.* verse l'indemnité totale à laquelle elle était tenue en vertu de la police, soit 22 500 \$.
- Même jour, signature par Frédéric Mailloux, président de *Info*, d'une quittance en règlement complet et final de la réclamation de *Info* relative au sinistre du 12 sept. 01, en vertu du contrat d'assurance n° AX277248.
- 25 mars 02 : lettre de *Assurex inc.* à *Viau* la mettant en demeure de lui rembourser la somme de 22 500 \$ qu'elle a versée à son assurée en raison du sinistre du 12 sept. 01, et ce, au plus tard le 25 avr. 02.
- 23 avr. 02 : *Assurex inc.* reçoit lettre de M<sup>e</sup> Chantale Gagnon, procureure de *Viau*, datée du 19 avr. 02, qui l'informe que sa cliente est poursuivie par *Info* dans dossier n° 755-05-008245-012 de Cour supérieure du district d'Iberville relativement à cet incendie.
- Cette lettre mentionne également que montant de poursuite est de 77 500 \$, y compris les 22 500 \$ réclamés par *Assurex inc.*

Le 21 mai 2002, votre maître de stage, M<sup>e</sup> Jocelyn Lavigne, consulte le dossier de la cour et constate qu'effectivement, l'assurée a intenté une action au montant de 77 500 \$ contre *Viau Électrique inc.* qui a été signifiée le 14 décembre 2001.

Le 31 janvier 2002, M<sup>e</sup> Chantale Gagnon a produit une défense au nom de sa cliente, *Viau Électrique inc.* et l'action a été inscrite le 20 mars 2002.

Les 21 et 22 mai 2002, M<sup>e</sup> Jocelyn Lavigne tente sans succès de joindre M<sup>e</sup> Gérald Moquin, le procureur de *Info-Serveur inc.* pour obtenir des explications.

Aujourd'hui le 23 mai 2002, Gilles Guimond donne mandat à M<sup>e</sup> Lavigne d'intervenir dans le dossier afin de faire valoir les droits de *Assurex inc.* dans le dossier n° 755-05-008245-012 et d'obtenir le remboursement de la somme payée à *Info-Serveur inc.*

**Documents au dossier :**

- Police d'assurance n° AX277248.
- Rapport d'intervention du service des incendies de Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu daté du 13 septembre 2001.
- Preuve de perte en date du 26 octobre 2001.
- Facture de 23 500 \$, taxes incluses, de *Câblage et fibre optique du Québec inc.* datée du 14 septembre 2001, pour la réparation du système de communication de *Info-Serveur inc.*
- Facture de 4 000 \$, taxes incluses, de *Rénovations après sinistres inc.*, datée du 17 septembre 2002, pour remise en état des locaux de *Info-Serveur inc.*
- Série de 24 photographies prises le 14 septembre 2001 par Armand Samson, expert en sinistres.
- Chèque encaissé de *Assurex inc.*, d'une somme de 22 500 \$, fait à l'ordre de *Info-Serveur inc.*, daté du 15 février 2002.
- Quittance du 15 février 2002.
- Lettre de mise en demeure de *Assurex inc.* à *Viau Électrique inc.* datée du 25 mars 2002.
- Lettre de M<sup>e</sup> Chantale Gagnon datée du 19 avril 2002.

**Adresses :**

- *Assurex inc.* : 4422, rue Sherbrooke Ouest, Montréal, district de Montréal, H5W 1H7 (siège et place d'affaires).
- *Info-Serveur inc.* : 628, boul. du Séminaire, Saint-Jean-sur-Richelieu, district d'Iberville, J3A 1S7 (siège et place d'affaires).
- Frédéric Mailloux : 236, rue Jacques-Cartier, Saint-Jean-sur-Richelieu, district d'Iberville, J3B 1S8 (domicile et résidence).
- *Groupe pharmaceutique T.D.R. inc.* : 7883, rue Chabanel, Montréal, district de Montréal, H2W 1M0 (siège et place d'affaires).
- *Viau Électrique inc.* : 893, rue Saint-Georges, Saint-Jean-sur-Richelieu, district d'Iberville, J4C 1A9 (siège et place d'affaires).
- *Agence Iberville inc.* : 54, 1<sup>re</sup> rue, Saint-Jean-sur-Richelieu, district d'Iberville, J4A 2Z6 (siège et place d'affaires).

**QUESTION 1 (40 points)****Contenu juridique : 25 points****Techniques de rédaction : 15 points**

**Rédigez en entier l'acte de procédure approprié (en-tête, titre, adresse, allégations et conclusions). Ne rédigez ni l'affidavit ni l'avis de présentation, le cas échéant. Ne signez pas l'acte de procédure pour assurer votre anonymat.**

<b>DOSSIER 2 (30 POINTS)</b>
------------------------------

**La mise en situation du dossier 2 est évolutive : tous les faits complémentaires que vous y trouverez s'ajoutent à la trame de faits principale.**

Anne-Sophie Monet exploite une boutique de fleuriste à l'Île-des-Sœurs depuis le 1<sup>er</sup> août 1999 et elle a contracté les obligations suivantes afin d'exploiter son entreprise :

- 2 août 1999 : prêt de 15 000 \$ par *Centre d'aide au démarrage d'entreprise de Montréal*. Le remboursement de ce prêt est garanti par une hypothèque ouverte sur les comptes à recevoir de l'emprunteuse. Cette hypothèque a dûment été publiée le même jour.
- 3 août 1999 : prêt de 30 000 \$ par *Caisse populaire Saint-Laurent*. Le remboursement de ce prêt est garanti par une hypothèque mobilière sans dépossession sur les biens suivants de l'emprunteuse : l'universalité des équipements et des biens en stock de la boutique de fleuriste, de même que les comptes à recevoir. Cette hypothèque a dûment été publiée le même jour.
- 16 août 1999 : achat à crédit de deux caisses enregistreuses. Le contrat de vente prévoit que les biens vendus sont hypothéqués en faveur du vendeur, *Caisses expert inc.*, afin de garantir le paiement du solde du prix, soit 8 000 \$. Cette hypothèque a été publiée le 20 août 1999 et les deux caisses enregistreuses ont été livrées à Anne-Sophie le 1<sup>er</sup> septembre 1999.
- 30 septembre 1999 : prêt hypothécaire sans intérêt de 10 000 \$ par son oncle, Claude Monet. Le remboursement de ce prêt est exigible le 30 septembre 2000 et est garanti par une hypothèque mobilière sans dépossession sur la maison mobile de l'emprunteuse installée sur un terrain loué au *Camping Bon Repos* à Mont-Tremblant. L'hypothèque a été publiée le 1<sup>er</sup> octobre 1999.

Anne-Sophie éprouve des difficultés financières. Aujourd'hui, le 23 mai 2002, elle vous consulte parce qu'elle veut négocier des emprunts additionnels et qu'elle a besoin de connaître les garanties de paiement qu'elle peut offrir. Elle vous informe de ce qui suit :

- Les comptes à recevoir qui lui sont dus totalisent 8 000 \$.
- Elle possède toujours la maison mobile située au *Camping Bon repos* à Mont-Tremblant qu'elle utilise les fins de semaine pour ses loisirs.
- Elle est propriétaire d'un bracelet fait par le célèbre joaillier Timothé Goyer, d'une valeur de 15 000 \$.
- Elle n'a pas remboursé le prêt consenti par son oncle Claude Monet parce qu'il n'a jamais insisté pour être remboursé. Elle vous remet un exemplaire de l'acte de prêt hypothécaire du 30 septembre 1999 (non reproduit) et du formulaire RH (reproduit à la page suivante).
- Elle a toujours exécuté les obligations prévues aux contrats intervenus avec *Centre d'aide au démarrage d'entreprise de Montréal*, *Caisse populaire Saint-Laurent* et *Caisses expert inc.* Cependant, à ce jour, aucun de ces trois créanciers n'a été payé en totalité.
- Aucune autre inscription la concernant ou concernant ses biens n'a été faite au registre foncier ou au registre des droits personnels et réels mobiliers.



<b>NATURE</b>	1- Cocher <i>une seule case</i>	
	a <input checked="" type="checkbox"/> Hypothèque conventionnelle sans dépossession b <input type="checkbox"/> Hypothèque conventionnelle avec dépossession (gage) c <input type="checkbox"/> Hypothèque ouverte d <input type="checkbox"/> Hypothèque légale de l'État ou d'une personne morale de droit public e <input type="checkbox"/> Hypothèque légale résultant d'un jugement f <input type="checkbox"/> Renouvellement de la publicité d'une hypothèque	g <input type="checkbox"/> Renouvellement sur un meuble nouveau h <input type="checkbox"/> Renouvellement sur de nouvelles actions i <input type="checkbox"/> Report sur le bien offert ou consigné j <input type="checkbox"/> Report sur le bien acquis en remplacement k <input type="checkbox"/> Affectation d'un bien à une hypothèque légale
<b>D.E.E.</b>	2- DATE EXTRÊME D'EFFET DE L'INSCRIPTION <i>Note: L'inscription pourra être radiée le lendemain de cette date sans présentation d'une réquisition à cet effet</i>	
	2001-09-30 <small>Année Mois Jour</small>	
<b>PARTIES</b>	① <b>TITULAIRE</b> <i>Consulter les directives</i>	
	3- Numéro d'avis d'adresse <input type="text"/>	
	4- Nom YONET	5- Prénom CLAUDE
	6- Date de naissance 1952-06-28 <small>Année Mois Jour</small>	
<b>PARTIES</b>	7- Nom de l'organisme <input type="text"/>	
	8- Adresse (numéro, rue, ville, province) <input type="text"/>	
	9- Code postal <input type="text"/>	
	Au besoin, utiliser les annexes AP ou AD	
<b>PARTIES</b>	② <b>CONSTITUANT</b> <i>Consulter les directives</i>	
	10- Nom YONET	
	11- Prénom ANNE-SOPHIE	
	12- Date de naissance 1975-03-30 <small>Année Mois Jour</small>	
<b>PARTIES</b>	13- Nom de l'organisme <input type="text"/>	
	14- Adresse (numéro, rue, ville, province) <input type="text"/>	
	15- Code postal <input type="text"/>	
	Au besoin, utiliser les annexes AP ou AD	
<b>BIENS</b>	VÉHICULE ROUTIER <i>Consulter les directives</i>	
	16- Catégorie ③ <input type="checkbox"/>	17- Numéro d'identification <input type="text"/>
	18- Année <input type="text"/>	19- Description <input type="text"/>
	Au besoin, utiliser l'annexe AV	
<b>BIENS</b>	20- AUTRES BIENS	
	Maison mobile de marque NORSUD modèle 1990 numéro de série : 1278AH	
	Au besoin, utiliser l'annexe AG	
	21- Somme de l'hypothèque <i>Consulter les directives</i> 10 000 \$ sans intérêt	
<b>MENTIONS</b>	22- Référence à la loi créant l'hypothèque <input type="text"/>	
	23- Cause de la créance <input type="text"/>	
	RÉFÉRENCE À L'INSCRIPTION VISÉE AU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS	
	24- Numéro ③ <input type="text"/> <i>Au besoin, utiliser l'annexe AI</i>	
<b>MENTIONS</b>	25- S'il y a lieu, cocher <i>une case</i> a <input type="checkbox"/> L'hypothèque est consentie pour garantir le paiement d'obligations ou autres titres d'emprunt (article 2692 C.c.Q.) b <input type="checkbox"/> L'hypothèque est consentie en garantie d'un droit viager	
	RÉFÉRENCE À L'ACTE CONSTITUTIF	
	26- Forme de l'acte <i>Cocher une seule case</i> a <input checked="" type="checkbox"/> Sous seing privé b <input type="checkbox"/> Notarié en minute c <input type="checkbox"/> Notarié en brevet d <input type="checkbox"/> Jugement	
	27- Date 1999-09-30 <small>Année Mois Jour</small>	28- Lieu ou district judiciaire MONTREAL
<b>MENTIONS</b>	29- N° de minute ou de dossier <input type="text"/>	
	30- Nom et prénom du notaire ou tribunal <input type="text"/>	
	31- AUTRES MENTIONS <input type="text"/>	
	Au besoin, utiliser l'annexe AG	
<b>SIGNATURE</b>	Le signataire requiert l'inscription du présent avis.	
	32- Nom du signataire CLAUDE YONET	
	33- X <input type="checkbox"/> <i>Claude Yonet</i> Signature	

**QUESTION 2 (5 points)**

En date du 23 mai 2002, Anne-Sophie Monet peut-elle consentir à *Caisse populaire Saint-Laurent* une hypothèque mobilière sans dépossession sur sa maison mobile et quel serait le rang de cette hypothèque, le cas échéant?

Choisissez la bonne réponse parmi celles inscrites ci-dessous et écrivez-la dans votre cahier de réponses.

- a) Oui, il s'agira d'une hypothèque de deuxième rang parce que l'hypothèque de Claude Monet a été publiée le 1<sup>er</sup> octobre 1999.
- b) Non, parce qu'Anne-Sophie Monet n'est pas propriétaire du terrain sur lequel est installée la maison mobile.
- c) Oui, il s'agira d'une hypothèque de premier rang parce que l'hypothèque de Claude Monet n'est plus opposable à Caisse populaire Saint-Laurent.
- d) Non, parce que la maison mobile ne sert pas à l'exploitation de l'entreprise d'Anne-Sophie Monet.
- e) Aucune de ces réponses.

**QUESTION 3 (5 points)**

En date du 23 mai 2002, Anne-Sophie Monet peut-elle hypothéquer son bracelet fait par le joaillier Timothé Goyer? Si oui, indiquez comment elle peut constituer cette hypothèque. Si non, dites pourquoi.

**QUESTION 4 (5 points)**

Les caisses enregistreuses sont-elles hypothéquées en faveur de *Caisse populaire Saint-Laurent*? Si oui, indiquez le rang de cette hypothèque et appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi. Si non, dites pourquoi.

**QUESTION 5 (5 points)**

En date du 23 mai 2002, l'hypothèque sur les comptes à recevoir consentie en faveur de *Centre d'aide au démarrage d'entreprise de Montréal* prend-elle rang avant ou après celle de *Caisse populaire Saint-Laurent*?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

<b>FAITS COMPLÉMENTAIRES</b>
------------------------------

Lors de cette même rencontre du 23 mai 2002, Anne-Sophie vous informe de ce qui suit :

- Le 24 septembre 2001, elle a acheté le camion usagé Dodge Caravan de l'un de ses employés, Luc Gendron, au prix de 8 000 \$ payé comptant.
- Le 31 janvier 2002, en raison de ses difficultés financières, elle a mis à pied Luc Gendron.
- Hier, elle a reçu une lettre d'*Auto Bon Prix inc.* qui l'informe que le camion lui appartient et qu'elle entend le reprendre pour les motifs suivants :
  - Le 30 septembre 1999, *Auto Bon Prix inc.* a vendu le camion à John Smith par contrat de vente à tempérament;
  - Le 24 juillet 2000, John Smith a vendu ce camion à Luc Gendron. À compter de cette date, Luc Gendron a payé à *Auto Bon Prix inc.* les versements mensuels prévus au contrat de vente à tempérament;
  - Les versements échus depuis le 1<sup>er</sup> février 2002 n'ont pas été payés et un solde de 6 000 \$ est toujours dû à *Auto Bon Prix inc.* en vertu du contrat de vente à tempérament.

L'examen des documents joints à la lettre d'*Auto Bon Prix inc.* vous permet de constater que le contrat de vente à tempérament du 30 septembre 1999 respecte toutes les exigences de la loi et que la réserve de propriété a été publiée au registre des droits personnels et réels mobiliers le 15 novembre 1999.

**QUESTION 6 (5 points)**

**En date du 23 mai 2002, la réserve de propriété du camion Dodge Caravan est-elle opposable à Anne-Sophie Monet compte tenu qu'elle a été publiée plus de 15 jours après la vente? Dites pourquoi.**



<b>FAITS COMPLÉMENTAIRES</b>
------------------------------

Lors de cette même rencontre du 23 mai 2002, Anne-Sophie vous informe de ce qui suit :

- Elle est propriétaire d'une maison unifamiliale à Verdun, sise au 300, boulevard des Promenades, achetée en 1995. Cet immeuble a une valeur marchande de 155 000 \$ et est grevé d'une hypothèque de premier rang en faveur de *Banque du Québec* qui garantit le remboursement d'un prêt dont le solde actuel est de 120 000 \$.
- Elle a fait défaut d'exécuter les obligations prévues au contrat de prêt hypothécaire relatif à sa résidence de Verdun et le 1<sup>er</sup> mai 2002 elle a reçu signification de *Banque du Québec* d'un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire de vente sous contrôle de justice.
- Elle a appris que *Banque du Québec* offrira 125 000 \$ lors de la vente sous contrôle de justice et que cette offre permettrait à cette dernière de recevoir 100 000 \$ lors de la distribution du produit de la vente, compte tenu des frais de justice et des taxes foncières impayées.

**QUESTION 7 (5 points)**

**Dans cette hypothèse, après la distribution du produit de la vente, Anne-Sophie Monet serait-elle tenue personnellement de payer le solde du prêt à *Banque du Québec*?**

**Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.**

<b>DOSSIER 3 (30 POINTS)</b>
------------------------------

Jeannine Tremblay, femme d'affaires, vous consulte au cours de l'année relativement à cinq problèmes.

<b>Problème 1</b>
-------------------

Catherine Landry, une amie de longue date de Jeannine, exploite une entreprise de vente au détail d'objets de décoration. Le 19 janvier 2001, *Banque de développement* consent une ouverture de crédit de 80 000 \$ à Catherine. Le remboursement des sommes dues en vertu de cette ouverture de crédit est garanti par une hypothèque mobilière sans dépossession qui grève l'universalité des équipements et biens en inventaire de l'entreprise de Catherine. Son amie Jeannine intervient à l'acte de prêt dans les termes suivants : « L'intervenante se porte caution solidaire des obligations de Catherine Landry jusqu'à concurrence de la somme de 40 000 \$. »

À l'hiver 2002, Catherine éprouve des difficultés financières et elle informe Jeannine qu'elle va cesser l'exploitation de son entreprise parce que celle-ci n'est pas rentable. Le 11 février 2002, *Banque de développement* envoie une lettre par laquelle elle demande à Catherine et à Jeannine de rembourser le solde dû en vertu de l'ouverture de crédit, soit 80 000 \$. Le 15 février 2002, Jeannine vous consulte au sujet de cette lettre et vous lui recommandez de payer 40 000 \$ à *Banque de développement*.

Le 22 février 2002, Jeannine paie 40 000 \$ à *Banque de développement*. Le même jour, vous publiez au registre approprié la subrogation légale dont bénéficie Jeannine et toutes les formalités prévues à l'article 3004 du *Code civil du Québec* sont dûment accomplies.

Le 15 avril 2002, *Banque de développement* obtient un jugement qui ordonne le délaissement forcé pour vente sous contrôle de justice des biens hypothéqués en sa faveur par Catherine. Toutes les formalités relatives à l'exercice du recours hypothécaire sont respectées et la vente sous contrôle de justice faite le 10 mai 2002 rapporte 25 000 \$.

L'état de collocation, à la suite de cette vente, est préparé aujourd'hui le 23 mai 2002 conformément à ce qui suit :

- tous les intéressés font dûment valoir leurs droits;
- personne n'allègue la déconfiture de Catherine Landry;
- les frais de justice ainsi que les autres dépenses faites dans l'intérêt commun s'élèvent à 1 000 \$;
- les deux seules dettes de Catherine Landry sont les suivantes :
  - *Banque de développement* (solde de l'ouverture de crédit) : 40 000 \$
  - Jeannine Tremblay (recours subrogatoire de la caution) : 40 000 \$

**QUESTION 8 (5 points)**

**Jeannine Tremblay recevra-t-elle un montant lors de la distribution du produit de la vente, et dans l'affirmative combien recevra-t-elle?**

**Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.**

<b>Problème 2</b>
-------------------

Lors de la rencontre du 23 mai 2002, Jeannine vous informe qu'elle est propriétaire d'un immeuble à logements situé sur la 1<sup>re</sup> avenue à Montréal. Cet immeuble comporte une place de stationnement souterrain, mais aucun de ses locataires n'est intéressé à payer un supplément pour s'en prévaloir. Jeannine a donc décidé de l'offrir en location. Alberte Chiasson, qui habitait dans le quartier, a vu l'annonce de Jeannine et elle a loué la place de stationnement. Le bail d'une durée d'un an, du 1<sup>er</sup> mars 2002 au 28 février 2003, prévoit un loyer de 100 \$ par mois.

Alberte Chiasson est décédée le 12 avril 2002. Le 29 avril 2002, le liquidateur de la succession a informé Jeannine de son intention de mettre fin au bail du garage en lui donnant un préavis de trois mois et en payant le loyer pour la durée du préavis. Jeannine vous explique qu'il lui serait difficile de relouer le garage avant l'hiver prochain.

**QUESTION 9 (5 points)**

**Le liquidateur de la succession d'Alberte Chiasson peut-il mettre fin au bail en donnant un préavis de trois mois à Jeannine Tremblay et en lui payant le loyer pour la durée du préavis?**

**Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.**

\*\*\*\*\*

<b>Problème 3</b>
-------------------

**Le problème 3 du dossier 3 est évolutif : tous les faits complémentaires que vous y trouverez s'ajoutent à la trame de faits principale.**

Jeannine est propriétaire d'une fruiterie située dans un centre commercial du centre-ville de Montréal. Elle négocie actuellement les conditions d'un important contrat d'approvisionnement avec une chaîne hôtelière. Ce contrat aurait une durée de deux ans et il prévoirait la vente et la livraison par Jeannine de 200 paniers de fruits à tous les samedis entre 8 h et 9 h. La négociation progresse bien et la chaîne hôtelière a fait des compromis importants sur plusieurs conditions du contrat. Jeannine est néanmoins inquiète relativement à la clause suivante que la chaîne hôtelière souhaite inclure au contrat :

<p>L'acheteur pourra obtenir la résiliation du contrat en cas d'inexécution injustifiée de l'une ou l'autre des obligations de la vendeuse, laquelle sera en demeure par les termes mêmes du contrat.</p>
---

**QUESTION 10 (5 points)**

Dans l'hypothèse où une inexécution injustifiée serait mineure et isolée, cette clause permettrait-elle à la chaîne hôtelière d'obtenir la résiliation du contrat?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

<b>FAITS COMPLÉMENTAIRES</b>
------------------------------

Jeannine vous demande votre opinion concernant la validité de la clause suivante qu'elle souhaite inclure au même contrat :

Si la vendeuse doit avoir recours à un avocat pour être payée des sommes qui lui sont dues, l'acheteur devra lui rembourser la totalité des frais d'avocat justifiés qui auront été engagés en raison du défaut de l'acheteur.

**QUESTION 11 (5 points)**

**Cette clause est-elle valide?**

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

\*\*\*\*\*

<b>Problème 4</b>
-------------------

Le 1<sup>er</sup> mai 2002, Roger Lessard, représentant de *Sécuri Pro ltée*, se présente à la fruiterie de Jeannine et offre de lui vendre le plus récent modèle de détecteur de faux billets de banque sur le marché. Après une démonstration convaincante, Jeannine signe un contrat d'achat et paie comptant le prix de 1 800 \$. L'appareil est livré et installé le jour même à la fruiterie.

Jeannine regrette cet achat. Elle communique avec l'Office de la protection du consommateur et apprend que Roger Lessard et *Sécuri Pro ltée* n'ont jamais été titulaires d'un permis de vendeur itinérant.

**QUESTION 12 (5 points)**

En date du 23 mai 2002, Jeannine Tremblay peut-elle se prévaloir du droit de résolution prévu à l'article 59 de la *Loi sur la protection du consommateur*? Si oui, indiquez toutes les formalités requises. Si non, dites pourquoi.

\*\*\*\*\*

<b>Problème 5</b>
-------------------

Lors de la même rencontre du 23 mai 2002, Jeannine vous relate les faits suivants.

Le 28 février 2002, Raymond Durand, fonctionnaire retraité, vend un vaisselier antique à *Antiquités De l'Île ltée* au prix de 8 600 \$. Un premier versement de 2 600 \$ est effectué par *Antiquités De l'Île ltée* au moment de la vente. Le solde de 6 000 \$ est payable le 30 avril 2002.

Le 12 avril 2002, Jeannine acquiert ce vaisselier chez *Antiquités De l'Île ltée* au prix de 9 500 \$. Le jour même, le vaisselier est livré à sa résidence et est payé comptant.

Le 30 avril 2002, *Antiquités De l'Île ltée* cesse ses activités et fait défaut de payer Raymond Durand. Après quelques démarches, Raymond Durand apprend que le vaisselier se trouve actuellement à la résidence de Jeannine.

Le 6 mai 2002, Raymond Durand communique avec Jeannine. Il l'informe qu'il n'a pas été payé par *Antiquités De l'Île ltée* et qu'il a l'intention de revendiquer le vaisselier.

**QUESTION 13 (5 points)**

**Raymond Durand peut-il revendiquer le vaisselier antique?**

**Choisissez la bonne réponse parmi celles inscrites ci-dessous et écrivez-la dans votre cahier de réponses.**

- a) **Oui, si Raymond Durand paie la somme de 9 500 \$ à Jeannine Tremblay parce qu'*Antiquités De l'Île ltée* a vendu le vaisselier à cette dernière dans le cours des activités de son entreprise.**
- b) **Oui et Raymond Durand n'est pas tenu de payer quoi que ce soit à Jeannine Tremblay parce qu'il n'a pas vendu le vaisselier à *Antiquités De l'Île ltée* dans le cours des activités d'une entreprise.**
- c) **Non, parce que l'article 36 de la *Loi sur la protection du consommateur* exige que le commerçant libère le bien vendu à un consommateur de tout droit appartenant à un tiers.**
- d) **Non, parce que Raymond Durand n'a aucun droit dans le vaisselier et que la vente à Jeannine Tremblay lui est opposable.**
- e) **Aucune de ces réponses.**

**CORRIGÉ**  
**CIVIL II - EXAMEN DE REPRISE**  
 23 mai 2002

**DOSSIER 1 (40 POINTS)**

**QUESTION 1 (40 points)**

Rédigez en entier l'acte de procédure approprié (en-tête, titre, adresse, allégations et conclusions). Ne rédigez ni l'affidavit, ni l'avis de présentation, le cas échéant. Ne signez pas l'acte de procédure pour assurer votre anonymat.

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
 DISTRICT D'IBERVILLE

C O U R S U P É R I E U R E

1. 1

NO : 755-05-008245-012

INFO-SERVEUR INC.

demanderesse

c.

VIAU ÉLECTRIQUE INC.

défenderesse 2. 2

et

ASSUREX INC., personne morale légalement constituée ayant son siège au 4422, rue Sherbrooke Ouest, Montréal, district de Montréal, H5W 1H7.

intervenante

*Description complète de l'intervenante* 3. 2

*Absence de description complète des autres parties* 4. 1

*Aucune autre partie ajoutée* 5. 1

DÉCLARATION D'INTERVENTION 6. 2

AU SOUTIEN DE SA DÉCLARATION, L'INTERVENANTE EXPOSE : 7. 1

1. Du 2 mars 2001 au 1<sup>er</sup> mars 2002, l'intervenante assurait, contre les dommages, l'immeuble de la demanderesse situé au 628, boul. du Séminaire, Saint-Jean-sur-Richelieu et ses équipements, tel qu'il appert de la police d'assurance portant le no AX277248, pièce IN-1; 8. 1

2. Le 12 septembre 2001, la demanderesse a subi des dommages évalués à 77 500 \$, en raison d'un incendie survenu dans son immeuble; 9. 1

(3. La police d'assurance, pièce IN-1, ne couvre qu'une partie des dommages subis;)

4. Le 15 février 2002, l'intervenante a indemnisé la demanderesse, son assurée, pour la perte couverte, soit 22 500 \$ (tel qu'il appert du chèque, pièce IN-2); 10. 1

(5. L'intervenante est subrogée dans les droits de la demanderesse contre la défenderesse, jusqu'à concurrence de cette somme;)

6. Cet incendie résulte d'une faute de la défenderesse dans l'exécution de travaux de réparation du système électrique de l'immeuble de la demanderesse, effectués le 12 septembre 2001; 11.
7. La demanderesse poursuit la défenderesse pour un montant de 77 500 \$, soit la totalité de la perte subie, tel qu'il appert du dossier de la cour; 12.
8. Seule l'intervenante a l'intérêt pour réclamer la somme de 22 500 \$ déjà versée à la demanderesse; 13.
9. La défenderesse néglige de payer à l'intervenante la somme de 22 500 \$, bien qu'elle ait été dûment mise en demeure de le faire par lettre du 25 mars 2002, tel qu'il appert de cette lettre, pièce IN-3; 14.

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

RECEVOIR la présente intervention; 15.

CONDAMNER la défenderesse à payer à l'intervenante 16.

la somme de 22 500 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue par la loi 17.

à compter du 26 avril 2002; 18.

Le tout avec dépens.

TECHNIQUES DE RÉDACTION (15 points)

Allégation de plus d'un fait par paragraphe :	Aucune allégation	<input type="radio"/>	1 point	19. <input type="text" value="1"/>
	Une allégation	<input type="radio"/>	0 point	
Allégation non pertinente ou erronée :	Aucune allégation	<input type="radio"/>	4 points	20. <input type="text" value="4"/>
	Une allégation	<input type="radio"/>	3 points	
	Deux allégations	<input type="radio"/>	2 points	
	Trois allégations	<input type="radio"/>	1 point	
	Quatre allégations	<input type="radio"/>	0 point	
Conclusion non pertinente OU non fondée	Aucune conclusion	<input type="radio"/>	2 points	21. <input type="text" value="2"/>
	Une conclusion	<input type="radio"/>	1 point	
	Deux conclusions	<input type="radio"/>	0 point	
Référence aux pièces pertinentes			2 / 2	
• Police d'assurance n° AX277248		<input type="radio"/>		22. <input type="text" value="1"/>
(• Chèque encaissé de Assurex inc. d'une somme de 22 500 \$)		<input type="radio"/>		
• Lettre de mise en demeure du 25 mars 2002		<input type="radio"/>		
Aucune référence à une pièce non pertinente				23. <input type="text" value="1"/>
Cote des pièces : IN				24. <input type="text" value="1"/>
Qualité de l'expression écrite : utilisation du langage juridique approprié; la concision et la précision des allégations; l'absence de confusion ou de contradiction dans les allégations; des phrases complètes; un style non télégraphique;				
	Aucun manquement	<input type="radio"/>	5 points	25. <input type="text" value="5"/>
	Un manquement	<input type="radio"/>	4 points	
	Deux manquements	<input type="radio"/>	3 points	
	Trois manquements	<input type="radio"/>	2 points	
	Quatre manquements	<input type="radio"/>	1 point	
	Cinq manquements	<input type="radio"/>	0 point	



DOSSIER 2 (30 POINTS)

QUESTION 2 (5 points)

En date du 23 mai 2002, Anne-Sophie Monet peut-elle consentir à *Caisse populaire Saint-Laurent* une hypothèque mobilière sans dépossession sur sa maison mobile et quel serait le rang de cette hypothèque, le cas échéant?

Choisissez la bonne réponse parmi celles inscrites ci-dessous et écrivez-la dans votre cahier de réponses.

- a) Oui, il s'agira d'une hypothèque de deuxième rang parce que l'hypothèque de Claude Monet a été publiée le 1er octobre 1999.
- b) Non, parce qu'Anne-Sophie Monet n'est pas propriétaire du terrain sur lequel est installée la maison mobile.
- c) Oui, il s'agira d'une hypothèque de premier rang parce que l'hypothèque de Claude Monet n'est plus opposable à *Caisse populaire Saint-Laurent*.
- d) Non, parce que la maison mobile ne sert pas à l'exploitation de l'entreprise d'Anne-Sophie Monet.
- e) Aucune de ces réponses.

Réponse : c)

26.

(Art. 2683 et 3058 C.c.Q. et art. 15.01 et 15.02 du *Règlement sur le registre du RDPRM*)

QUESTION 3 (5 points)

En date du 23 mai 2002, Anne-Sophie Monet peut-elle hypothéquer son bracelet fait par le joaillier Timothé Goyer? Si oui, indiquez comment elle peut constituer cette hypothèque. Si non, dites pourquoi.

Oui, en remettant la possession du bracelet au créancier (art. 2702 C.c.Q.).

OU

Oui, en constituant une hypothèque avec dépossession (art. 2702 C.c.Q.).

27.

QUESTION 4 (5 points)

Les caisses enregistreuses sont-elles hypothéquées en faveur de *Caisse populaire Saint-Laurent*? Si oui, indiquez le rang de cette hypothèque et appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi. Si non, dites pourquoi.

Oui, deuxième rang, art. 2954 C.c.Q.

OU compte tenu que la trame factuelle ne précise pas que l'hypothèque grève l'universalité de biens futurs, la réponse suivante est aussi acceptée:

Non, parce que les caisses enregistreuses ont été achetées après le 3 août 1999

28.

QUESTION 5 (5 points)

En date du 23 mai 2002, l'hypothèque sur les comptes à recevoir consentie en faveur de *Centre d'aide au démarrage d'entreprise de Montréal* prend-elle rang avant ou après celle de *Caisse populaire Saint-Laurent*?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Après, art. 2716 C.c.Q. OU art. 2715 C.c.Q. OU art. 2955 C.c.Q.

29.

**QUESTION 6 (5 points)**

**En date du 23 mai 2002, la réserve de propriété du camion Dodge Caravan est-elle opposable à Anne-Sophie Monet compte tenu qu'elle a été publiée plus de 15 jours après la vente? Dites pourquoi.**

1. Oui, la réserve de propriété a été publiée antérieurement à la vente à tempérament par l'acheteur immédiat, John Smith (principe de l'art. 1749 al. 3 C.c.Q.)  5 points

**OU**

**OU**

**30.**

2. Oui, la réserve de propriété a été publiée en temps utile.

3 points

**QUESTION 7 (5 points)**

**Dans cette hypothèse, après la distribution du produit de la vente, Anne-Sophie Monet serait-elle tenue personnellement de payer le solde du prêt à Banque du Québec?**

**Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.**

Non, art. 1695 al. 1 C.c.Q.

**31.**

## DOSSIER 3 (30 POINTS)

## QUESTION 8 (5 points)

Jeannine Tremblay recevra-t-elle un montant lors de la distribution du produit de la vente, et dans l'affirmative combien recevra-t-elle?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Non, art. 1658 al. 1 C.c.Q.

32.

## QUESTION 9 (5 points)

Le liquidateur de la succession d'Alberte Chiasson peut-il mettre fin au bail en donnant un préavis de trois mois à Jeannine Tremblay et en lui payant le loyer pour la durée du préavis?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Non, art. 1884 C.c.Q.

33.

## QUESTION 10 (5 points)

Dans l'hypothèse où une inexécution injustifiée serait mineure et isolée, cette clause permettrait-elle à la chaîne hôtelière d'obtenir la résiliation du contrat?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Non, art. 1604 al. 2 C.c.Q.

34.

## QUESTION 11 (5 points)

Cette clause est-elle valide?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Oui, art. 1617 al. 3 C.c.Q.

OU compte tenu d'une autre interprétation possible de cette clause, la réponse suivante est aussi acceptée : Non, art. 1373 al.2 C.c.Q. parce que l'obligation n'est pas déterminée, ni déterminable

35.

## QUESTION 12 (5 points)

En date du 23 mai 2002, Jeannine Tremblay peut-elle se prévaloir du droit de résolution prévu à l'article 59 de la *Loi sur la protection du consommateur*? Si oui, indiquez toutes les formalités requises. Si non, dites pourquoi.

Non, le contrat n'est pas assujéti à la *L.p.c.* puisque l'appareil a été acheté par Jeannine Tremblay pour les fins de son commerce.

36.

## QUESTION 13 (5 points)

Raymond Durand peut-il revendiquer le vaisselier antique?

Choisissez la bonne réponse parmi celles inscrites ci-dessous et écrivez-la dans votre cahier de réponses.

- a) Oui, si Raymond Durand paie la somme de 9 500 \$ à Jeannine Tremblay parce qu'*Antiquités De l'Île ltée* a vendu le vaisselier à cette dernière dans le cours des activités de son entreprise.
- b) Oui et Raymond Durand n'est pas tenu de payer quoi que ce soit à Jeannine Tremblay parce qu'il n'a pas vendu le vaisselier à *Antiquités De l'Île ltée* dans le cours des activités d'une entreprise.
- c) Non, parce que l'article 36 de la *Loi sur la protection du consommateur* exige que le commerçant libère le bien vendu à un consommateur de tout droit appartenant à un tiers.
- d) Non, parce que Raymond Durand n'a aucun droit dans le vaisselier et que la vente à Jeannine Tremblay lui est opposable.
- e) Aucune de ces réponses.

Réponse : d)

37.